

COMMUNE DE HEULAND

RAPPORT DE PRESENTATION



1 - Rapport de présentation

ELABORATION

Prescrite le 28 janvier 2004

Enquête Publique : du 17 décembre 2005 au 17 janvier 2006

Approuvée par le conseil municipal le : 15 mai 2006

Approuvée par le préfet le :

AménaGéo

9 rue de l'hippodrome

14130 PONT L'EVEQUE

Tél : 02.31.65.02.20

Fax : 02.31.65.02.40

amenageo@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE 1 : ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

1. Généralités
2. Démographie
3. Habitat
4. Emploi et activités économiques
5. Equipements publics
6. Infrastructures et moyens de transports

CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. Données naturelles
2. Protection de l'environnement
3. Analyse des paysages et du patrimoine
4. Risques naturels et contraintes

CHAPITRE 3 : PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET JUSTIFICATION DES CHOIX

1. Prise en compte des servitudes et des dispositions diverses
2. Perspectives d'évolution et objectifs d'aménagement
3. Justification des choix d'aménagement retenus

CHAPITRE 4 : EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

1. Evaluation de l'incidence sur l'environnement
2. La prise en compte de l'environnement et sa préservation
3. Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (recommandations architecturale)

PREAMBULE

Le régime juridique des cartes communales :

L'article 6 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain insère dans le titre II relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme un chapitre relatif aux cartes communales consacrant législativement les cartes communales et donnant ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- Les cartes communales sont devenues de véritables documents d'urbanisme au même titre que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme.
- Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée.
- Enfin les cartes communales approuvées sont opposables au tiers et pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace défini par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Ces dispositifs sont complétés par la loi « Urbanisme et Habitat » dite De Robien n° 2002-590 du 2 juillet 2003. Elles sont codifiées sous les articles L124-1 à L124-4 du Code de l'Urbanisme.

Modalités d'élaboration :

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le conseil municipal de Heuland par délibération en date du 28 janvier 2004.

Le contenu du document

En application des articles L124-1 et L124-2 du code de l'urbanisme, les cartes communales doivent :

- Délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées.
- Délimiter les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Préciser les prescriptions des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L111-1 du code de l'urbanisme, communément appelées règles nationales d'urbanisme.

Le dossier de carte communale :

La carte communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques ; ces derniers sont opposables aux tiers.

Le rapport de présentation :

A partir des caractéristiques géographiques, économiques, sociales, culturelles, patrimoniales et du projet de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont ont été pris en compte l'ensemble des contraintes, notamment juridiques, qui s'imposent à la commune.

Ce rapport expose les motifs des modalités d'application des règles nationales d'urbanisme qui a été précisées dans la carte communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

Les documents graphiques

Ces documents ont pour but de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune à l'exception de l'adaptation, l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le document graphique peut également préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités.

Le cas échéant et sans que cela nuise la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers un certain nombre d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol.

CHAPITRE 1

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

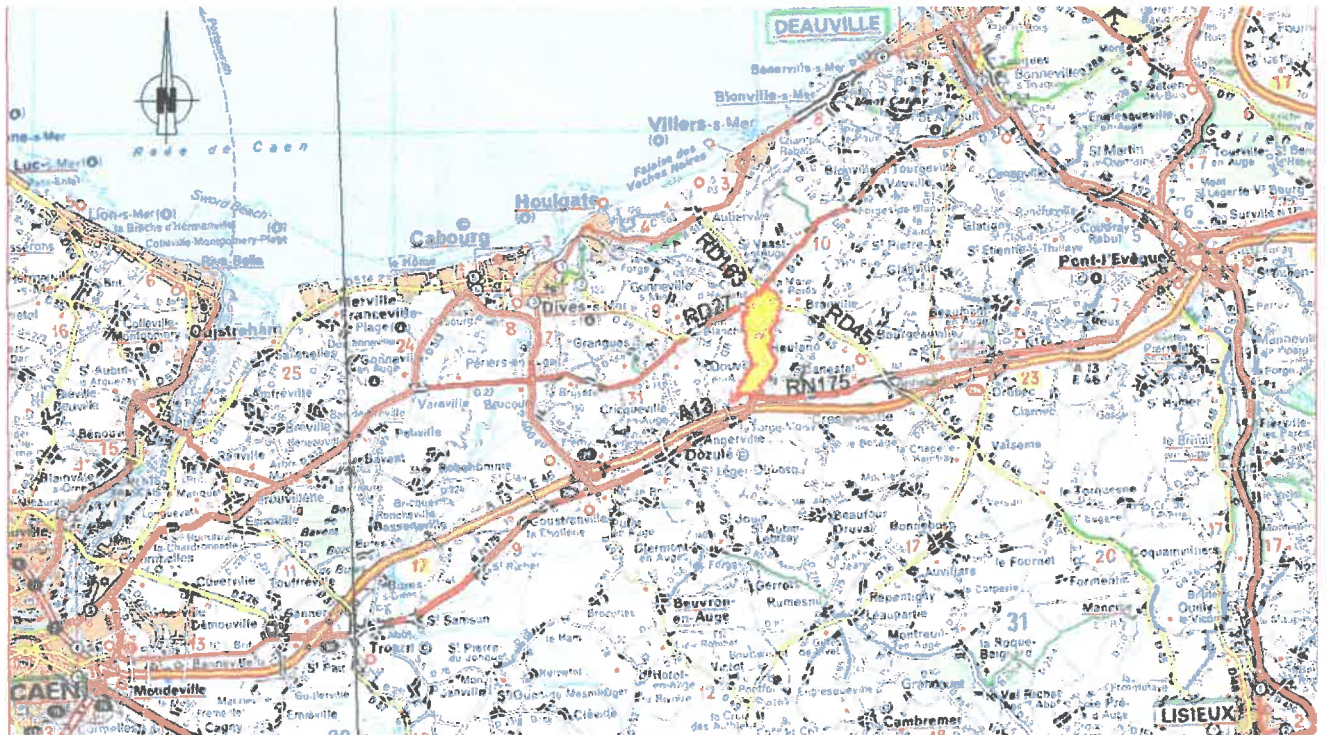
1.1 GENERALITES

A) SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune d'Heuland fait partie du canton de Dozulé et elle est membre de la communauté de communes du canton de Dozulé.

Les communes limitrophes sont :

- Saint Vaast-en-Auge
- Branville
- Danestal
- Cresseveuille
- Angerville
- Douville-en-Auge



B) SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune d'Heuland s'étend du Nord au Sud sur une longueur de 3,7 Km pour une largeur d'Ouest en Est inférieure à 1,2 Km. Elle présente une superficie de 302 hectares, son centre administratif, à l'extrémité Nord du territoire, se situe à environ 7,5 Km au Nord-Est du centre ville de Dozulé, à 8 Km d'Houlgate et à 15 km de Pont l'Evêque.

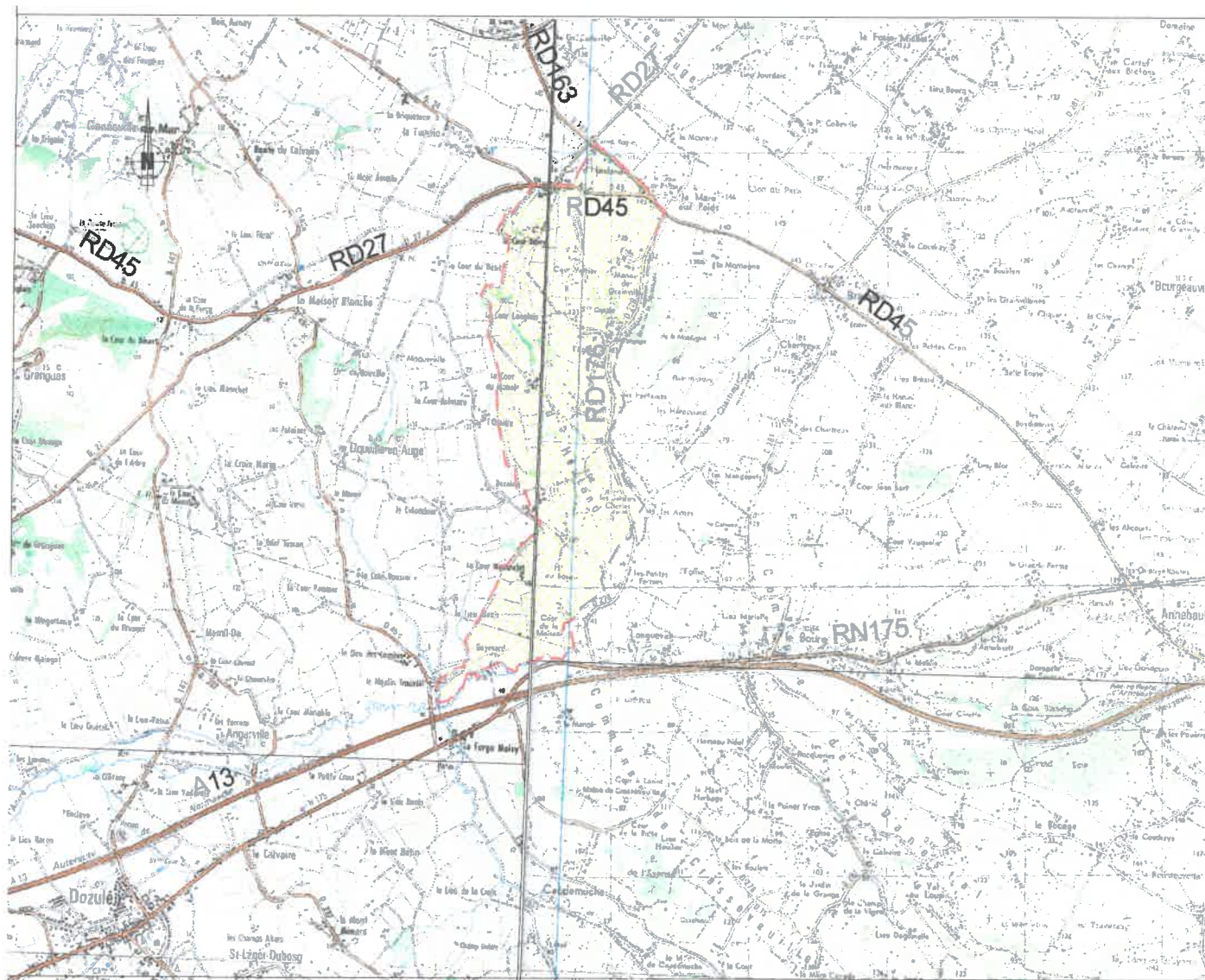
Elle est traversée par la RD 276 qui longe la partie Est de la commune, et au Nord par la RD 45. La RD 24, la RD 27 et la RD 163 suivent les limites nord de la commune. L'A 13 et la RN 175 longent la partie Sud du territoire sans toutefois le traverser.

C) CONFIGURATION ET REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal, de forme allongée quasi rectangulaire, se situe sur la rive droite de l'Ancre qui constitue la limite sud du territoire communal.

Il présente de nombreux vallonnements dans lequel s'insère un bocage relativement aéré et un habitat épars, à l'exception de l'extrémité Nord de la commune.





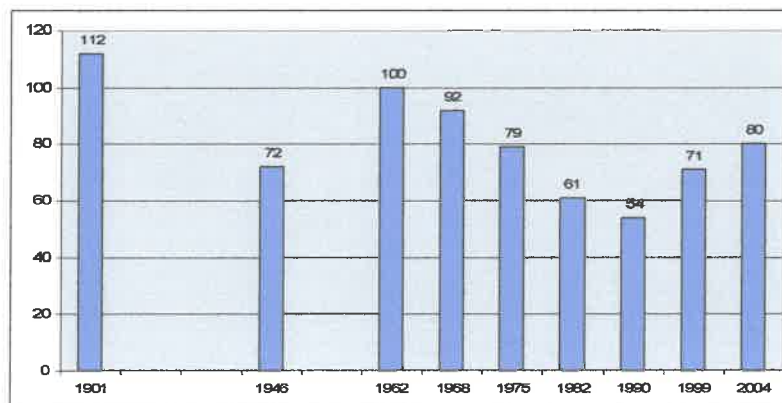
1.2 DEMOGRAPHIE

A) EVOLUTION DE LA POPULATION

Entre 1962 et 1999, la population a évolué de la manière suivante :

(Source INSEE)

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Population de Heuland	100	92	79	61	54	71	≈ 80

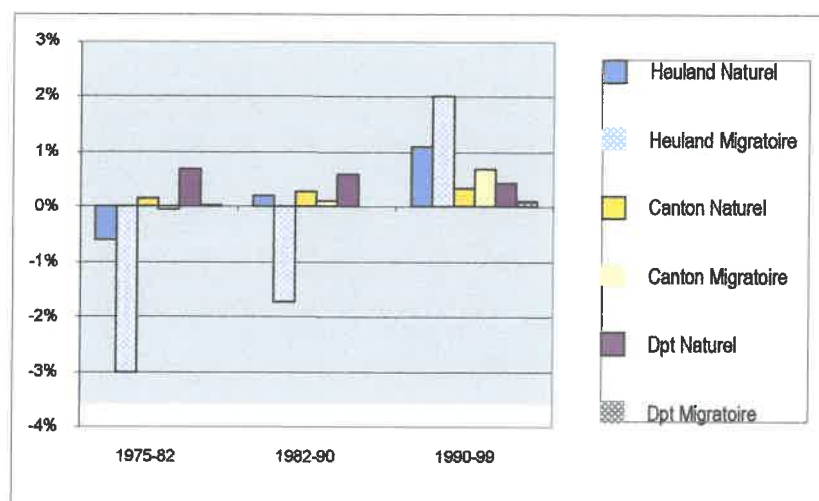


La population de la commune de Heuland n'a pas cessé de diminuer depuis 1962 jusqu'à 1990. Le dernier recensement a vu une relative augmentation qui semble se confirmer actuellement puisque la municipalité estime la population à environ 80 personnes aujourd'hui.

B) EXCEDENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE

(Valeurs absolues selon source INSEE)	1975-82	1982-90	1990-99
Taux de Variation Annuel	-18	-7	17
Mouvement Naturel	-3	1	6
Solde Migratoire	-15	-8	11

Le tableau ci après compare les taux (en pourcentage) de mouvement naturel et de solde migratoire sur la période 75-99 entre la commune, le canton et le département.



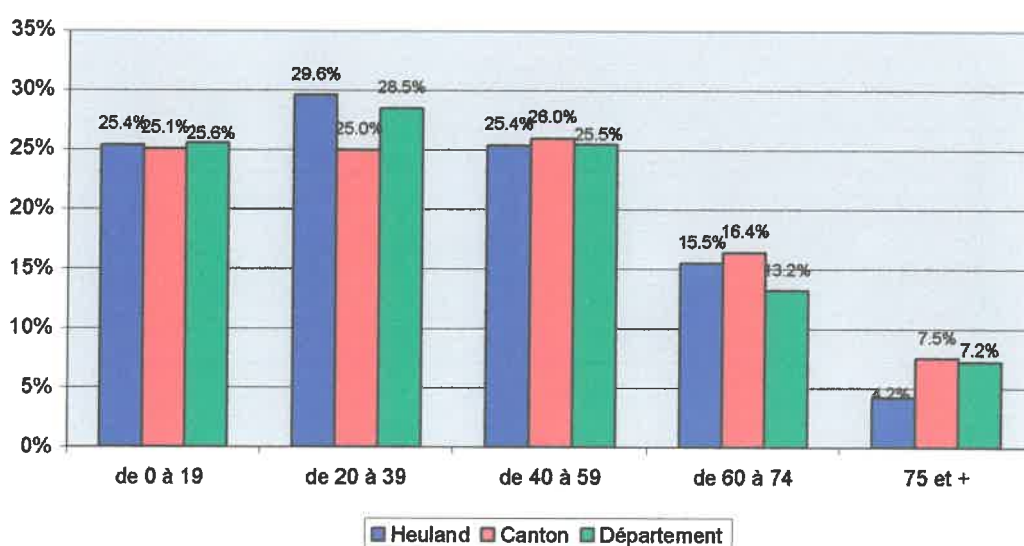
L'évolution démographique d'Heuland est essentiellement due aux variations du solde migratoire, très fluctuantes.

C) REPARTITION DE LA POPULATION TOTALE PAR AGE

(Source INSEE)

	1982	1990	1999
De 0 à 19 ans	16	11	18
De 20 à 39 ans	17	15	21
De 40 à 59 ans	17	16	18
De 60 à 74 ans	9	10	11
75 ans et +	2	2	3

Le tableau suivant compare la répartition en pourcentage par âge en 1999 entre la Commune, le Canton et le Département

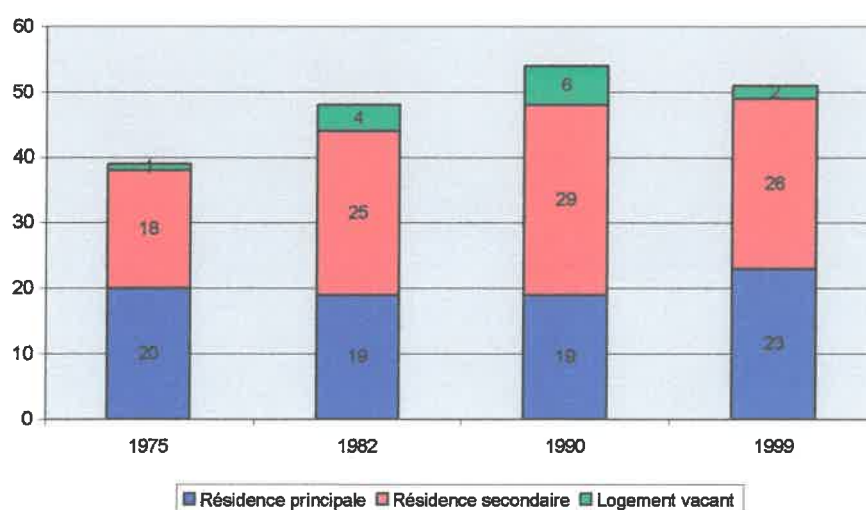


L'âge de la population d'Heuland est marqué, par rapport au canton et au département, par une part plus faible des plus de 75 ans.

1.3 HABITAT

A) EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

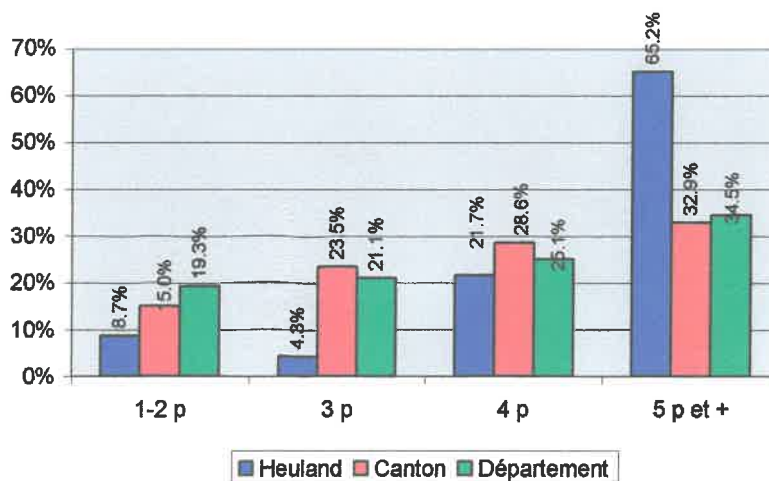
(Source INSEE)	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	20	19	19	23
Résidences secondaires	18	25	29	26
Logements vacants	1	4	6	2
Total	39	48	54	51



L'évolution du parc des résidences principales est relativement faible ; on note cependant une légère augmentation entre 1990 et 1999.

Le parc des résidences secondaires est très important, puisqu'il représente plus de la moitié des logements (51%) en 1999. Il a augmenté jusqu'en 1990 puis a légèrement diminué par la suite.

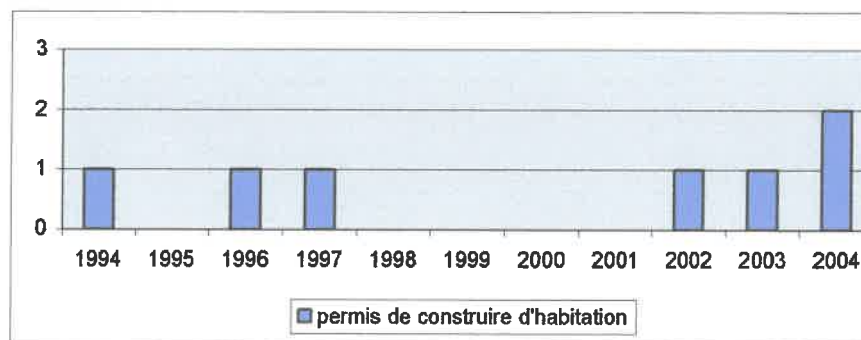
Les logements sont relativement de grande taille ainsi que le montre la comparaison avec le Canton et le Département.



B) ANALYSE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Sur la dernière décennie, l'analyse du nombre des permis de construire délivrés conduit au résultat suivant :

(Données communales)	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Habitations	1	0	1	1	0	0	0	0	1	1	2
Autres	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0



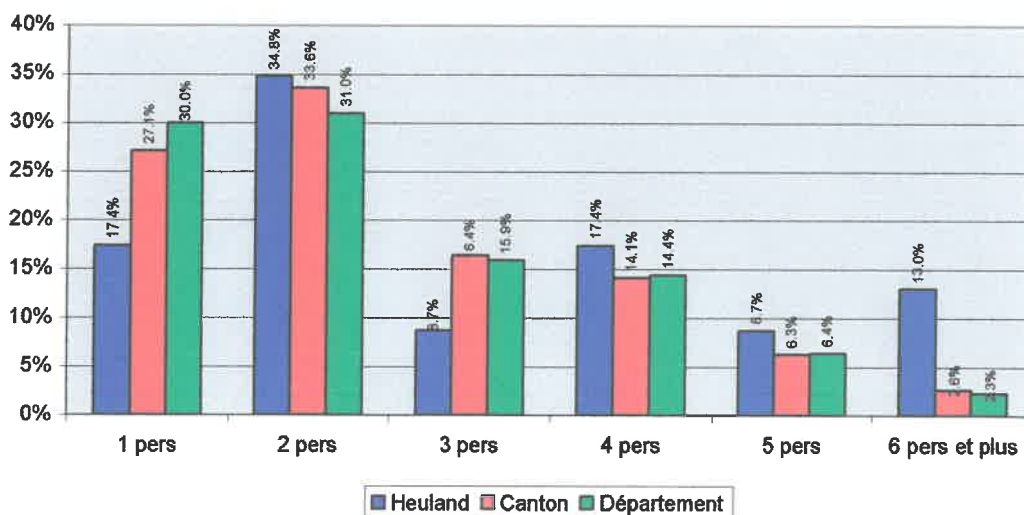
Le rythme de construction durant la période 1994 à 2004 est de l'ordre de 0,6 habitations par an. Sur les dernières années, ce nombre est légèrement plus important.

C) OCCUPATION DES LOGEMENTS

En 1999, les logements en résidence principale sont occupés à 65,2 % par leur propriétaire et à 34,8 % par des locataires. Aucun des logements n'a de statut HLM.

La taille des ménages qui occupent les logements peut être comparée au Canton et au Département ; cette taille des ménages apparaît supérieure sur la commune, ainsi que le montre le graphique suivant.

Pourcentage des ménages en fonction du nombre de personnes



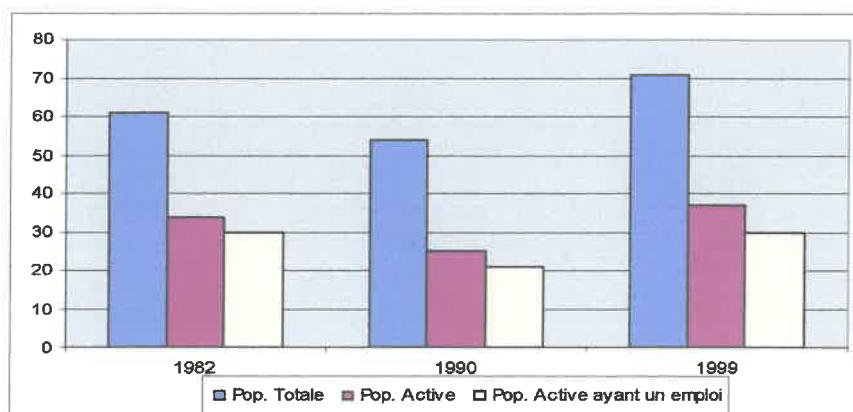
1.4 EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

A) POPULATION ACTIVE

En 1999, la population active (37 personnes) représente 52,1% de la population totale, dont 18,9% d'actifs sans emploi, 48,6% d'actifs salariés et 32,4 % d'actifs non salariés.

L'évolution est la suivante :

(Source INSEE)	1982	1990	1999
Pop. Totale	61	54	71
Pop. Active	34	25	37
Pop. Active ayant un emploi	30	21	30

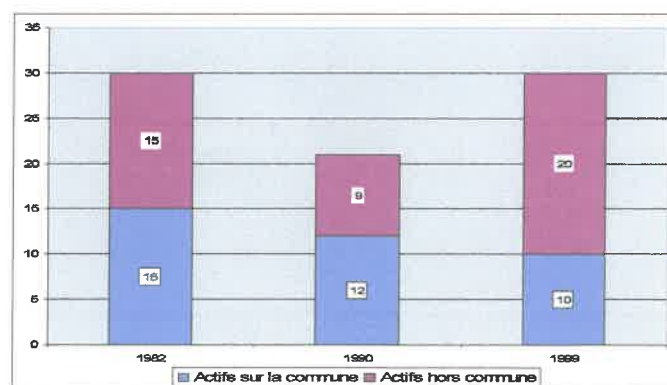


B) MOBILITE DOMICILE - TRAVAIL

En 1999, sur les 30 actifs ayant un emploi, seuls 10 d'entre eux travaillent sur la commune. Les 20 actifs qui travaillent à l'extérieur se répartissent comme suit :

- 2 exercent leur activité dans le Canton
- 5 exercent leur activité sur la côte entre Cabourg et Honfleur
- 12 exercent leur activité sur le reste du Département
- 1 exerce son activité hors du Département.

Par ailleurs, 7 personnes viennent travailler à Heuland ; ces personnes habitent généralement sur les communes voisines.



C) ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole est peu présente sur la commune puisque le recensement général agricole de 2000 relevait la présence de 5 exploitations. Aujourd'hui, il ne demeure plus que 2 exploitations dont une est soumise à la réglementation sur les installations classées autorisées; il s'agit du GAEC du manoir, situé au lieu-dit « La cour du manoir ».

La surface agricole utile de 201 hectares, sur le territoire communal de 302 hectares, se répartit pour 85% en surface toujours en herbe.

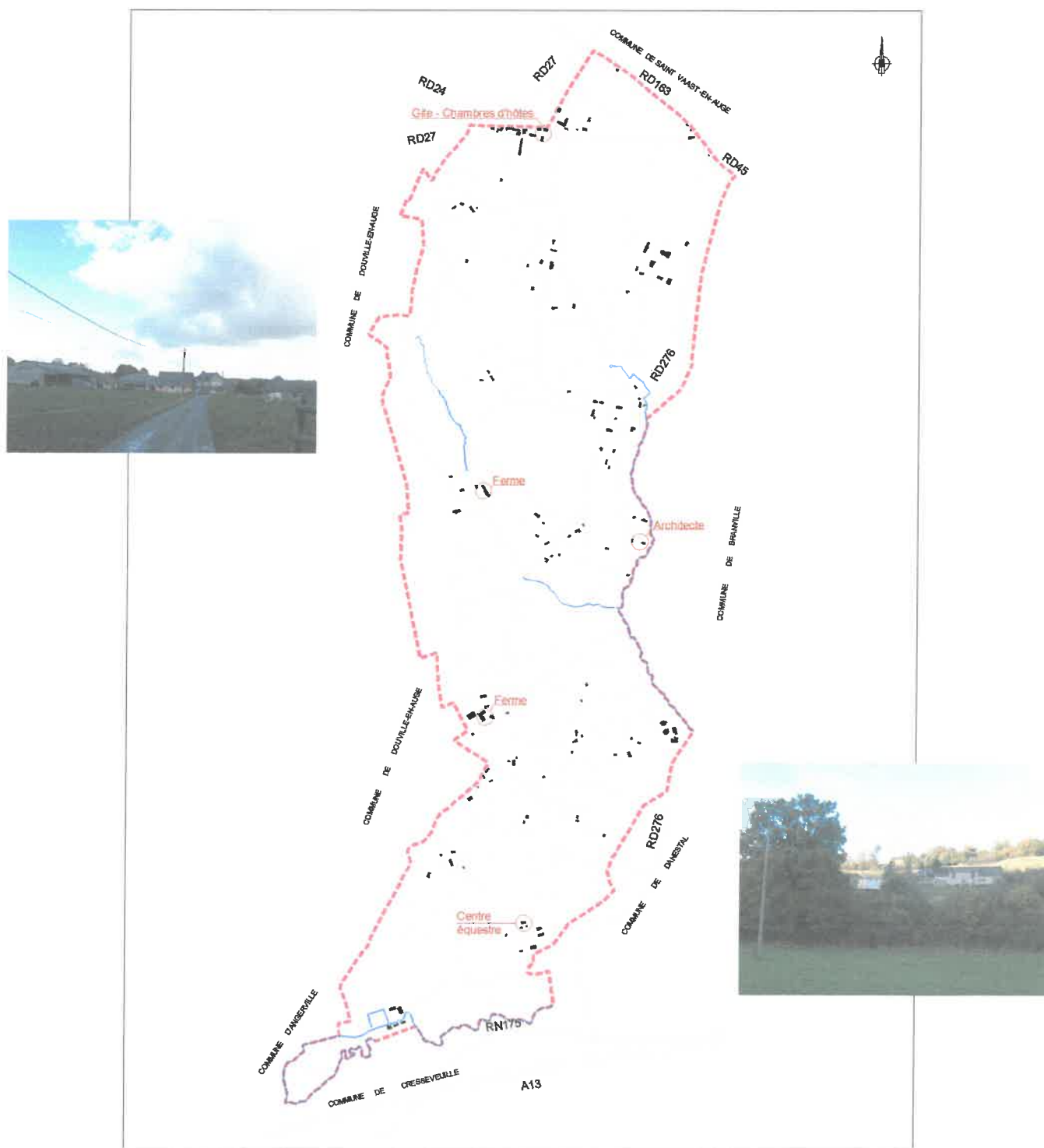
L'une des exploitations présente sur la commune dispose d'un plan d'épandage.

D) ACTIVITES ARTISANALES, INDUSTRIELLES, COMMERCIALES ET AUTRES

L'activité artisanale et commerciale est quasi inexistante, car on recense seulement un électricien et un architecte.

E) ACTIVITES TOURISTIQUES

On note la présence d'un centre équestre (« Centre équestre de l'Ancre ») au lieu-dit « La cour de la Maison » et d'un ensemble de 2 gîtes et 2 chambres d'hôtes au lieu-dit « La Croix d'Heuland ».



1.5 EQUIPEMENTS PUBLICS

A) EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics se limitent à une mairie.
Une église est également présente sur la commune.



B) LES RESEAUX

Eau potable

Le réseau est géré par le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable du plateau d'Heuland.

La commune d'Heuland est desservie par un captage et le château d'eau présents sur le territoire communal.



La source d'Heuland alimente en eau potable la commune d'Houlgate.

Les périmètres de protection du captage sont en cours de définition. (cf. carte DDASS)



Assainissement

La commune de Heuland a procédé à l'étude de son zonage d'assainissement. Le Conseil Municipal, au vu des résultats de l'étude, a adopté le 9 août 2005 une solution d'assainissement exclusivement individuel sur grandes parcelles.

Les conclusions du rapport concernant les filières à retenir sont figurées ci-après :

Sols et aptitudes à l'assainissement non collectif

Les unités de sol, leur classe d'aptitude et la filière moyenne type réalisée dans les règles de l'art, sont regroupées dans le tableau suivant :

Lieux dit	Type d'unité de sol	Aptitude	Type de filière adaptée
La Cour Gentil, la Cour Vattier, la Croix d'Heuland, la Mare aux Poids	U1 LP/La à LA.gp/1/2	CLASSE 2-3	Filière de référence surdimensionnée
La Cour Mouchelet, le Hameau Dubosq, la Cour de la Mare, les Jardins Charles, les Fontaines, la Cour du Manoir, l'Eglise, la Cour Langlois, la Cour du Four, la Cour Vattier, la Croix d'Heuland	U2 As/La à A.mc/1/3	CLASSE 3	Filière de substitution par filtre à sable drainé
La Cour de la Maison, la Cour de la Bruyère, la Cour Gentil, l'Eglise, la Cour Beley	U3 A/AI.m/1/3	CLASSE 3	Filière de substitution par filtre à sable drainé
La Ferme de Ceynard	U4 Fz/LAS.p/1/3	CLASSE 3 CLASSE 4	Filière de substitution par filtre à sable drainé ou par tertre d'infiltration

L'aptitude des sols sur la commune n'est pas très favorable à l'assainissement autonome.

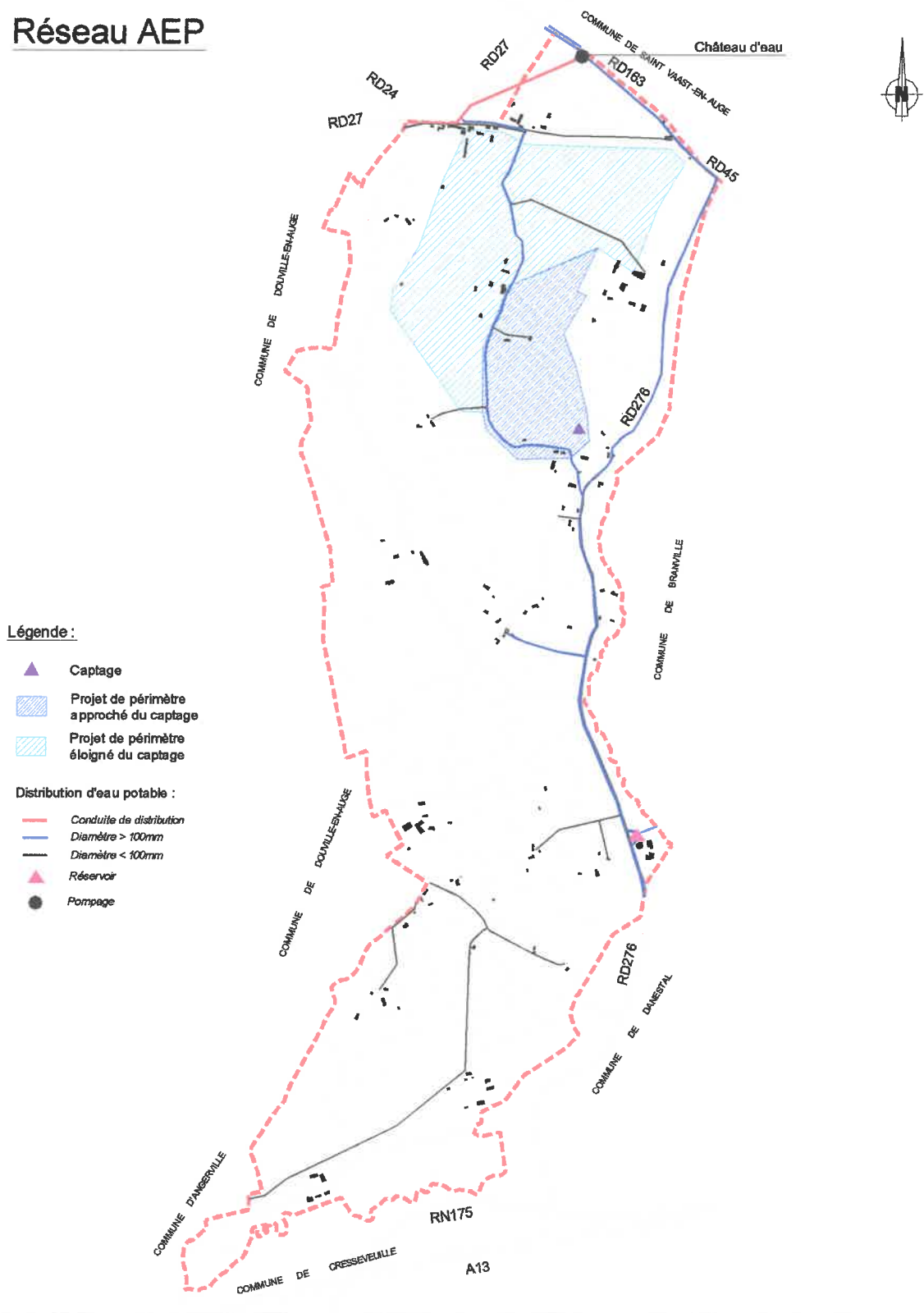
Les principales contraintes de sol sur la commune sont :

- ♦ la présence d'un sol alluvial sableux assez humide au niveau du ruisseau du Moulin et de l'Ancre et notamment pour la Ferme de Ceynard et les terrains bordant le ruisseau,
- ♦ la présence d'un sol argileux, peu profond et peu perméable sur la majorité de la commune.

Ordures ménagères

La collecte et la gestion des ordures ménagères sont gérées par la Communauté de Communes. Le ramassage est effectué en porte à porte pour le bourg une fois par semaine le mardi. La commune dispose de conteneurs pour verre et pour papier en différents lieux.

Réseau AEP



6. INFRASTRUCTURES ET MOYENS DE TRANSPORTS

A) INFRASTRUCTURES

Principales voies

La commune est traversée sur sa partie Est par la RD 276 qui relie la commune à la RN 175 et à la RD 45.

Un carrefour important aménagé récemment est situé sur sa partie Nord au lieu-dit « La Croix d'Heuland ».

La commune d'Heuland est ainsi située entre deux axes routiers à grande circulation qui la délimitent au Nord et au Sud.

Les axes principaux entourant la commune sont :

- l'A 13, qui relie Paris à Caen et représente en 2002, un trafic journalier de 33229 véhicules dont 14% de poids lourds
- la RN 175, qui relie Rouen à Caen et représente en 2002, un trafic journalier de 6335 véhicules dont 7,6% de poids lourds
- la RD 27, qui relie Deauville à Caen et représente en 2002 un trafic journalier de 8408 véhicules dont 3,7% de poids lourds
- la RD 45, qui relie Villers sur Mer et Houlgate à Lisieux et qui représente en 2002 un trafic journalier de 5898 véhicules dont 4,7% de poids lourds



Les autres voies sont de dimensions réduites et n'assurent qu'une desserte locale (voies communales et chemins ruraux). Elles ont souvent un caractère paysager de grande qualité.

B) MOYENS DE TRANSPORTS

Aucune ligne de bus vert ne traverse la commune. L'arrêt le plus proche se situe à 4 Km à Auberville (RD 513) où passe la ligne 20 du bus vert qui relie Caen à Le Havre en passant par Deauville et Honfleur ainsi que la ligne 20 scolaire qui relie Caen à Deauville et Honfleur. Deux autres arrêts se trouvent à 5 Km à Danestal et Annebault où passe le bus vert n°36 qui relie Caen à Pont L'Evêque et la ligne 54 scolaire Deauville-Dozulé en suivant la RN 175.

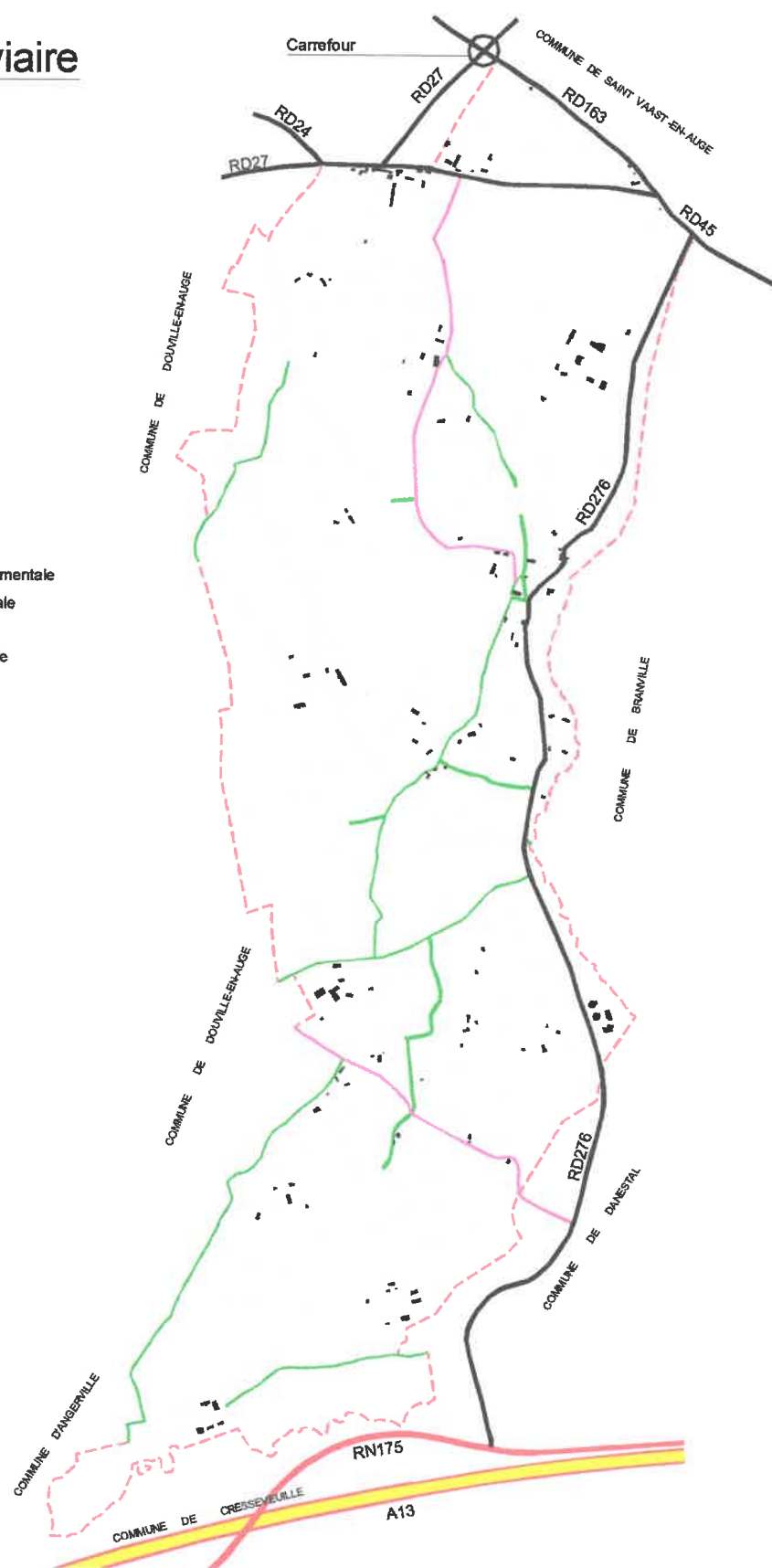
Ces arrêts de bus, relativement éloignés, posent des difficultés d'accès aux transports en commun pour la population communale.



Trame viaire

Légende :

- Route départementale
- - - Voie communale
- Chemin rural
- - - Route nationale
- Autoroute



2.1 DONNEES NATURELLES

A) LE CLIMAT

L'aire d'étude est caractérisée par des températures présentant une faible amplitude ($12,7^{\circ}\text{C}$) et une moyenne de $10,7^{\circ}\text{C}$. Les précipitations sont relativement abondantes et bien réparties sur toute l'année avec une hauteur d'eau moyenne annuelle de 827 mm. Les mois les plus humides sont les mois d'octobre, novembre et décembre. Le secteur est soumis à l'influence des vents dominants d'orientation Sud-Ouest.

B) LE RELIEF

La commune de Heuland présente une topographie mouvementée typique de cette région du Pays d'Auge, avec une altimétrie variant de 25 mètres à l'extrémité Sud-Ouest de la commune à 146 mètres à l'extrémité Nord au carrefour de la Croix d'Heuland.

La commune s'inscrit sur le coteau en rive droite de la vallée de l'Ancre. La limite Nord de la commune coïncide sensiblement avec la ligne de crête.

Le relief est marqué par le vallonnement important d'orientation Nord au Sud et au Nord du territoire, et d'orientation Ouest dans sa partie centrale.

Seule l'extrémité Nord constitue un plateau.

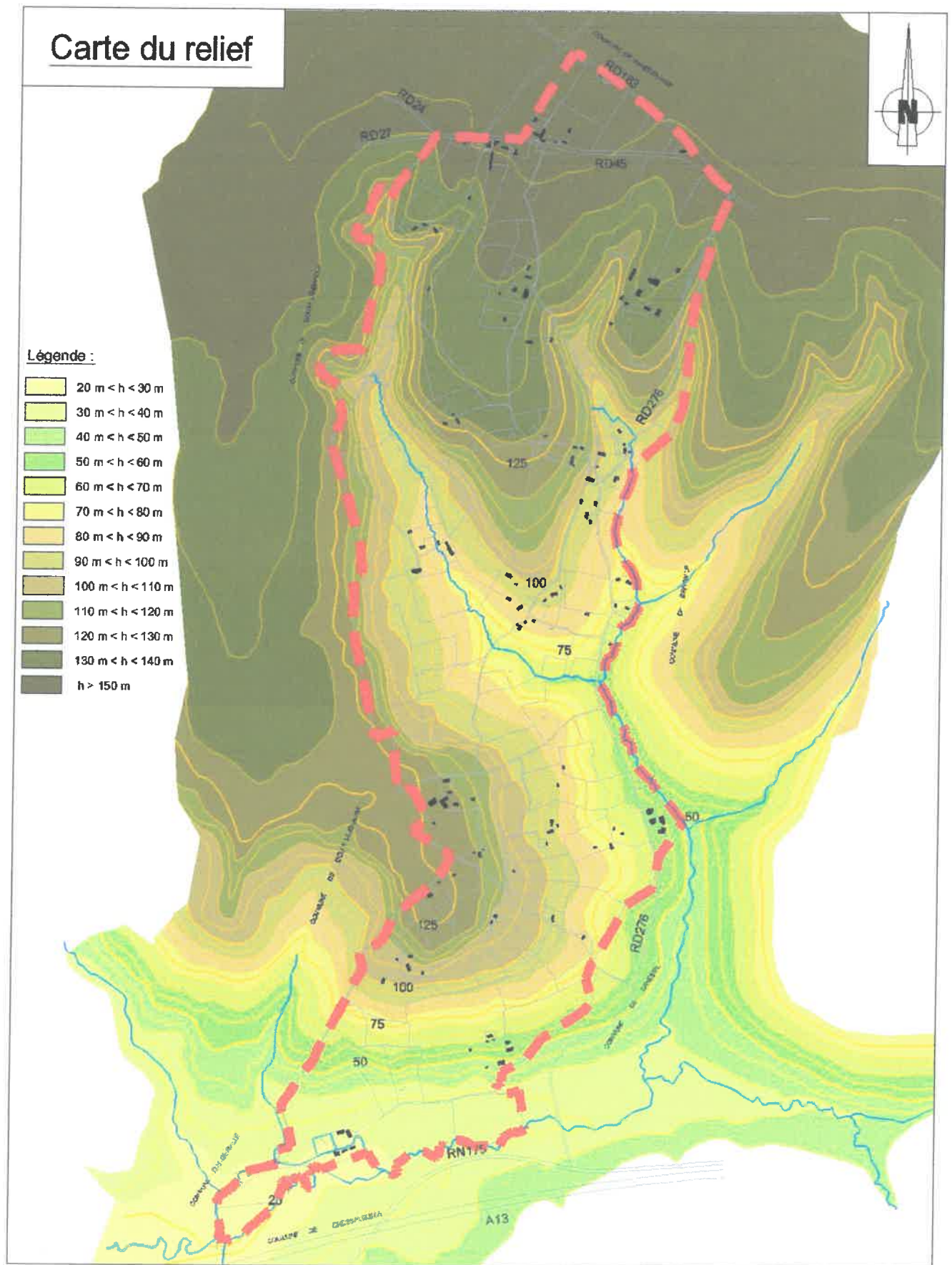


Exemple de coteau



Plateau au Nord

Carte du relief

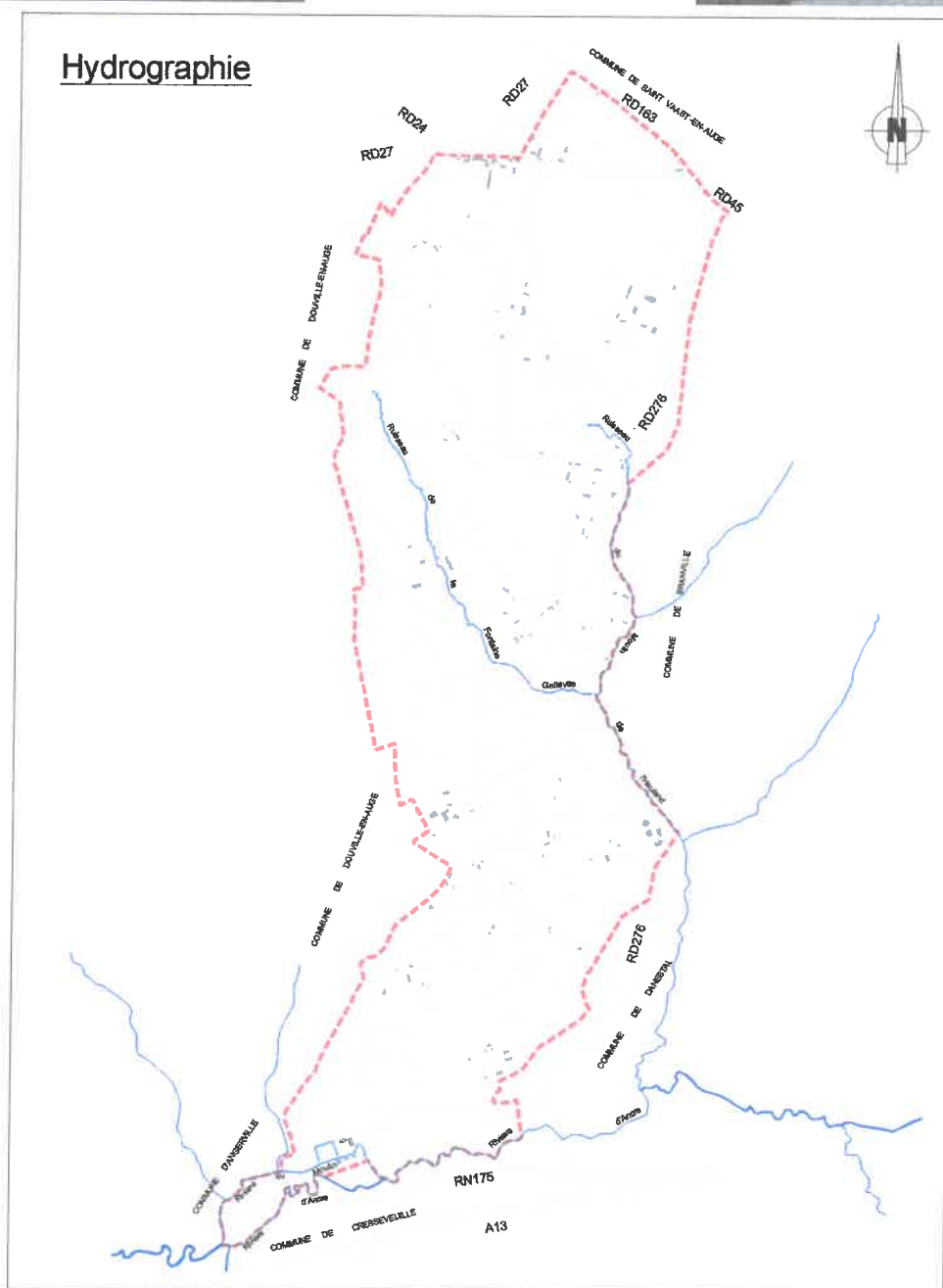


C) L'HYDROGRAPHIE

La commune appartient au réseau hydrographique du bassin de la Dives et est délimitée au Sud par la rivière d'Ancre.



Le territoire communal est traversé par le ruisseau de la Fontaine Galleville et jouxte à l'Est le ruisseau du Moulin de l'Heuland.



D) LA GEOLOGIE

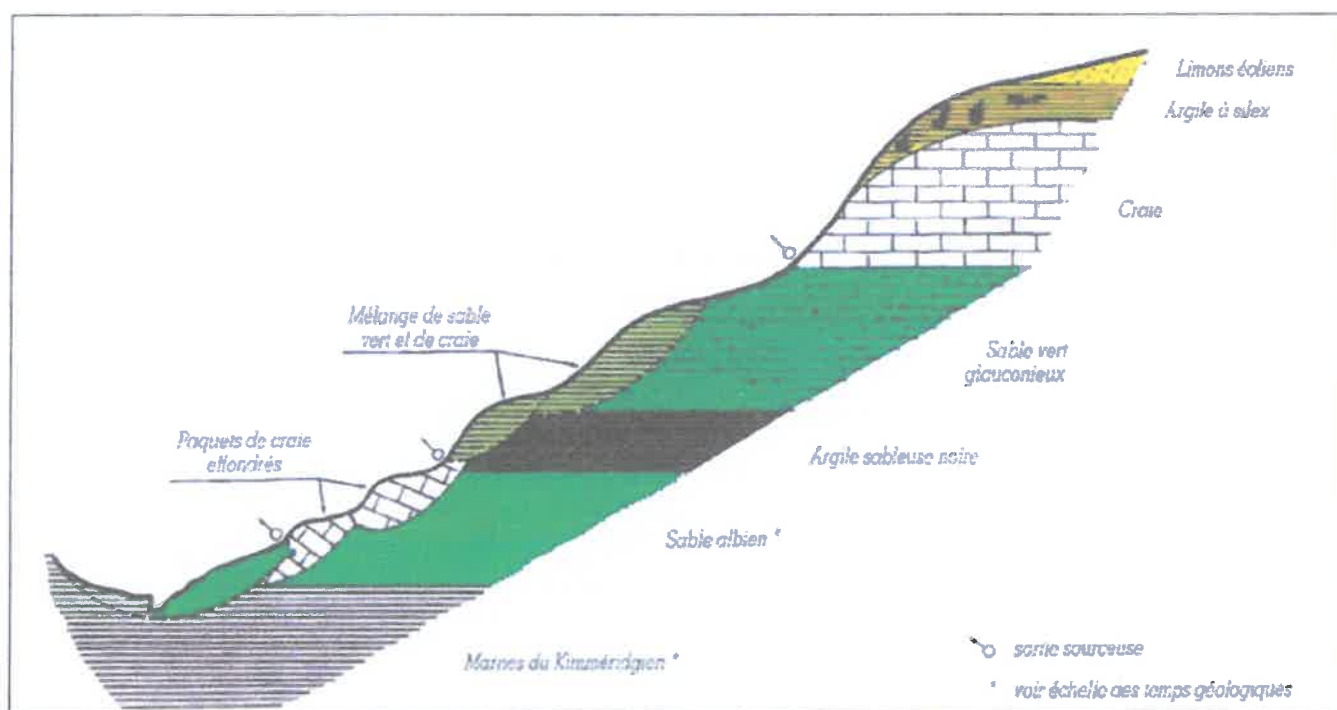
(Source : Dossier Zonage d'Assainissement)

La commune présente des terrains crayeux d'âge crétacé qui admettent un rôle hydrogéologique notable et contrôlent la genèse de tous les affluents de la rive droite de la Dives.

La craie dessine un plateau monoclinal incisé par de nombreux cours d'eau. Elle est recouverte de formations d'altération argileuses - l'argile à silex -, largement impliquées dans le colluvionnement de pente. La présence de ces argiles imperméabilise les terrains crétacés en l'absence de bétoires.

Les argiles à silex ont été recouvertes, d'une manière quasi-uniforme, de limons éoliens, d'épaisseur variable.

Ces formations géologiques se présentent sous forme de gradins, tels que le montre le schéma ci-dessous :



E) LA FAUNE ET LA FLORE

L'inventaire du Patrimoine Naturel de Basse Normandie (DIREN) fait état :

- En matière de faune : du classement de la rivière l'Ancre en 2^e catégorie piscicole avec un objectif de qualité « 1A » (excellente). On note la présence de frayères à truite de mer, à saumon atlantique, à lamproie marine et à lamproie de rivière. Le bassin du marais de la Dives est très riche en anguilles et en odonates. La présence de haies permet, par ailleurs, de disposer d'une diversité des autres espèces animales (oiseaux, mammifères, etc...). Au niveau ornithologique, la valeur des marais de la Dives se situe très en deçà de ce qu'elle pourrait être si les facteurs anthropiques n'étaient pas si limitants.
- En matière de flore : d'une très grande richesse botanique avec la présence de plusieurs espèces rares dont certaines sont protégées au niveau national ou régional.

Le patrimoine végétal est également constitué de haies bocagères présentant généralement une strate arborescente et une strate arbustive.

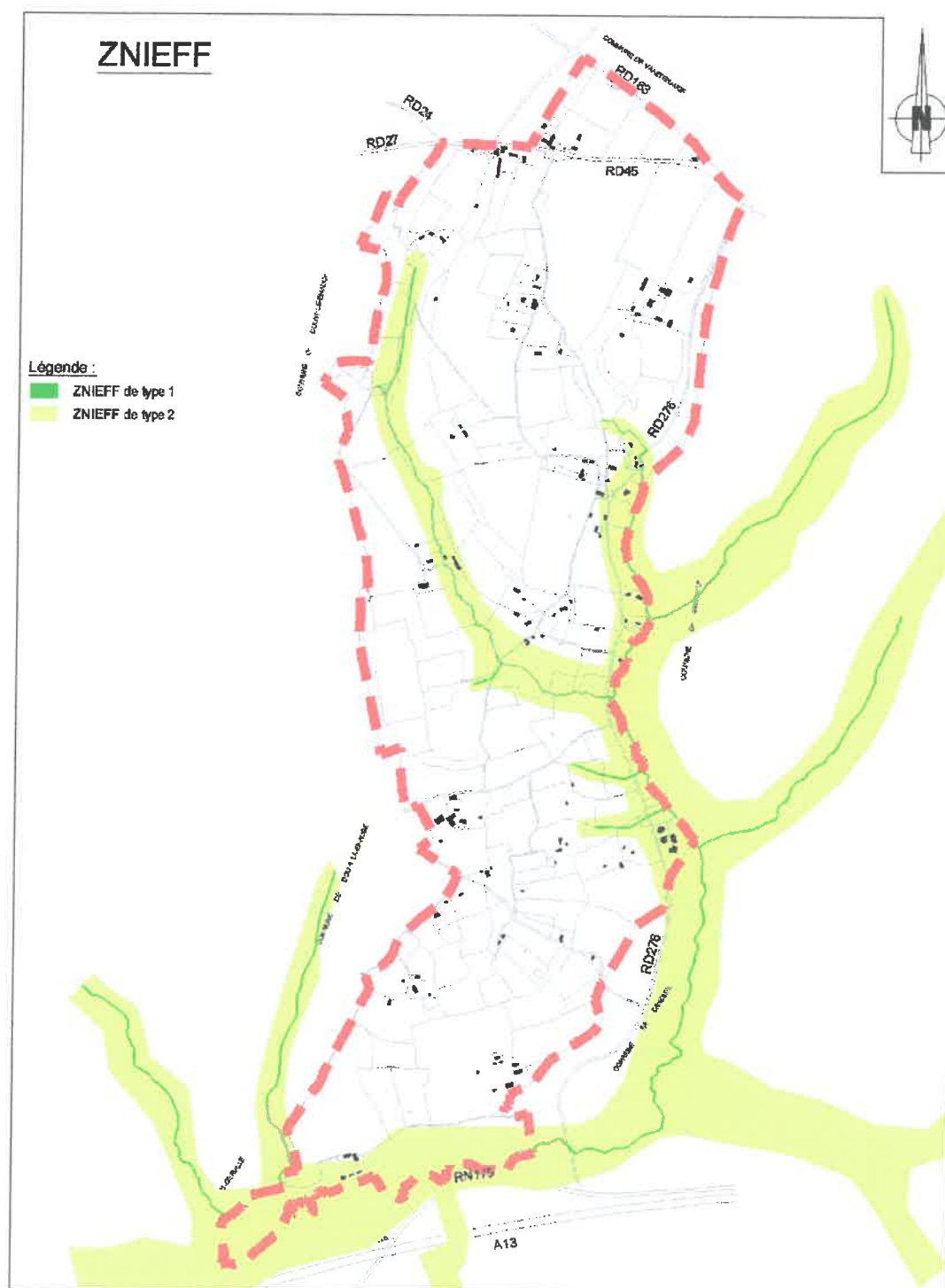
On note sur la commune la faible présence de boisements, mais également des débuts d'enfrichement dans les secteurs inaccessibles.



2.2 LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

A) ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) :

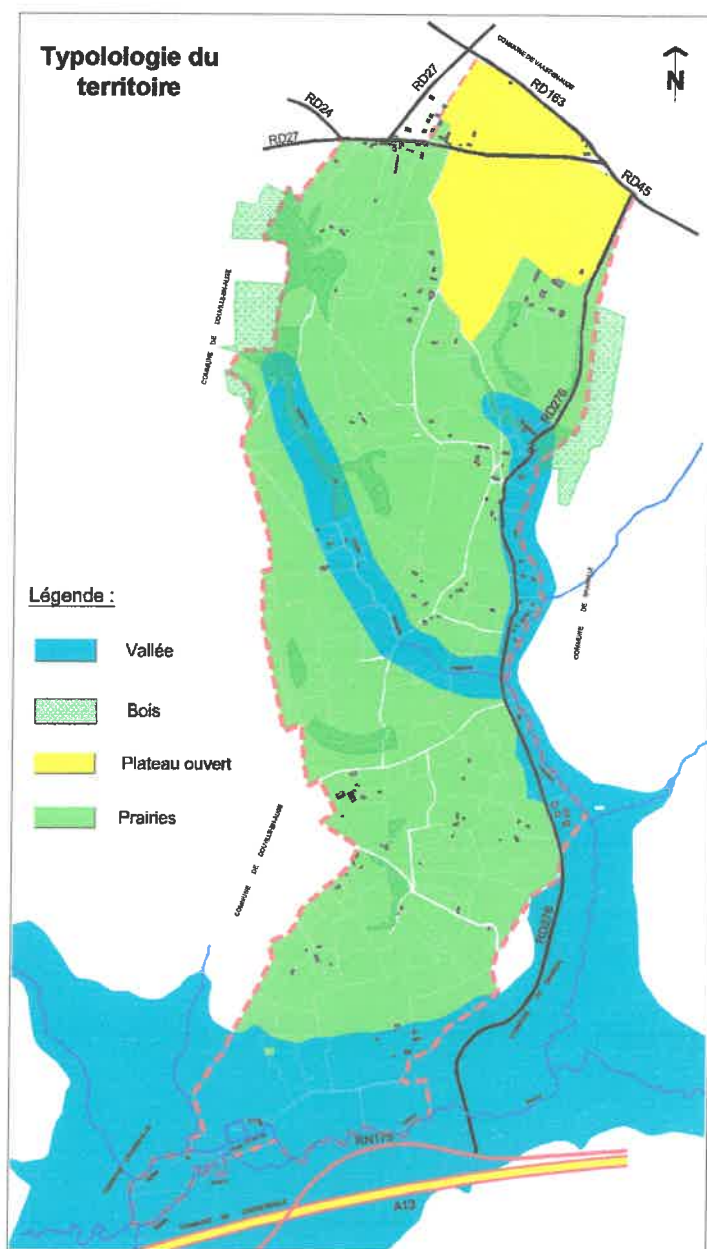
La commune de Heuland est concernée par 2 ZNIEFF : L'Ancre et ses affluents (type 1) et le marais de la Dives et ses affluents (type 2).



2.3 ANALYSE DES PAYSAGES ET DU BÂTI

- Les paysages :

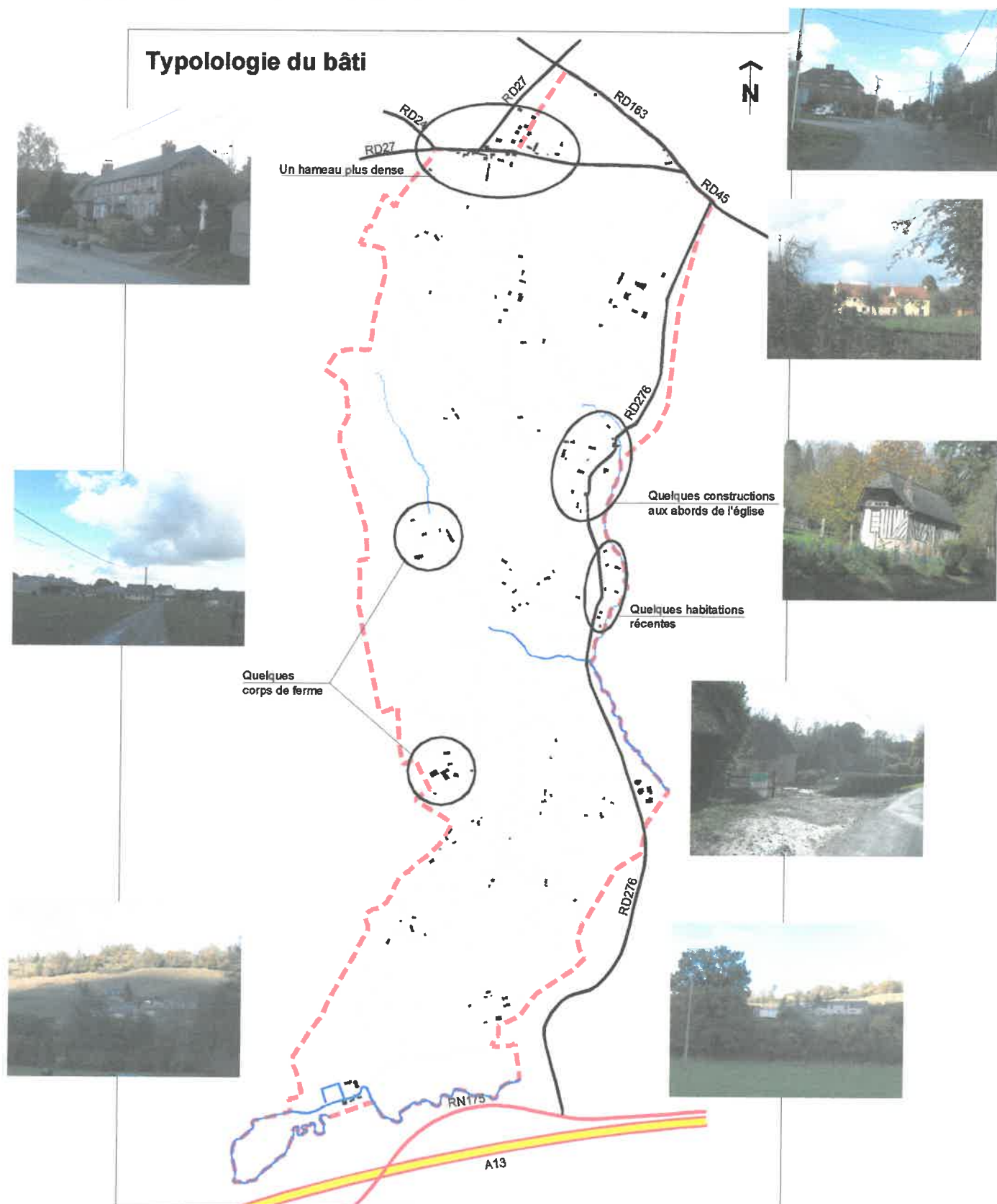
La commune d'Heuland présente un espace naturel de grande qualité, constitué de vallées généralement encaissées, de prairies maillées de haies bocagères, de boisements de taille limitée et d'un plateau ouvert au Nord.



Hormis sur le plateau Nord, qui offre des vues relativement dégagées cette configuration donne une impression intimiste des paysages que l'on ne découvre que par séquences limitées.

- Le bâti :

Le territoire communal est marqué par une présence limitée du bâti ; seul le secteur aux abords de la mairie présente, en intégrant les constructions situées sur la commune voisine de Saint Vaast en Auge, une organisation urbaine plus importante.



2.4 RISQUES NATURES ET CONTRAINTES

A) LES ZONES INONDABLES

Le risque inondation que peuvent constituer les débordements de l'Ancre doit être pris en compte en veillant à conserver inconstructibles les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée lors de crues diverses et à limiter strictement l'urbanisation dans les parties inondées qui peuvent être déjà bâties.

L'atlas des zones inondables, établi par la DIREN, fixe de façon indicative un périmètre des zones concernées par les risques d'inondation. La commune est soumise, de manière extrêmement limitée, aux inondations par débordement de cours d'eau (l'Ancre) au niveau du lieu-dit « Geymart ». A la lecture de ce document, peu de bâtiments sont situés en zone inondable.

B) LES MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune d'Heuland, en raison de sa topographie mouvementée et de la nature de ses sols, est particulièrement sensible aux risques de mouvements de terrain.

La cartographie des terrains présentant des prédispositions au risque d'instabilité doit être prise en compte.

C) CAVITES SOUTERRAINES

7 cavités ont été recensées et cartographiées par le BRGM (base de données nationale des cavités souterraines abandonnées en France métropolitaine). On relève 5 carrières, 1 œil de marnière et 1 puits de marnières. Ces carrières d'extraction ont été recensées aux lieux-dits « la Cour Beley », « la Cour du Manoir » et « le Manoir de Granville ». Ces cavités présentent des risques d'effondrement de terrain et les constructions nouvelles doivent en être éloignées.

La plupart de ces cavités sont connues.

D) CATASTROPHES NATURELLES

La commune a fait l'objet de 2 arrêtés ministériels de catastrophe naturelle :

- celui du 24/10/1987 suite à la tempête d'intensité exceptionnelle survenue les 15 et 16 octobre 1987
- celui du 29/12/1999 suite aux dommages survenus à l'occasion des intempéries du 25 au 29 décembre 1999.

Ces 2 arrêtés ont été pris pour toutes les communes du département et ne concernent pas particulièrement la commune.

E) LA SECURITE ROUTIERE

Le carrefour de « la Croix d'Heuland » est un lieu de passage très fréquenté car la RD 27 et la RD 45 sont des axes de trafic majeur, classés à grande circulation.

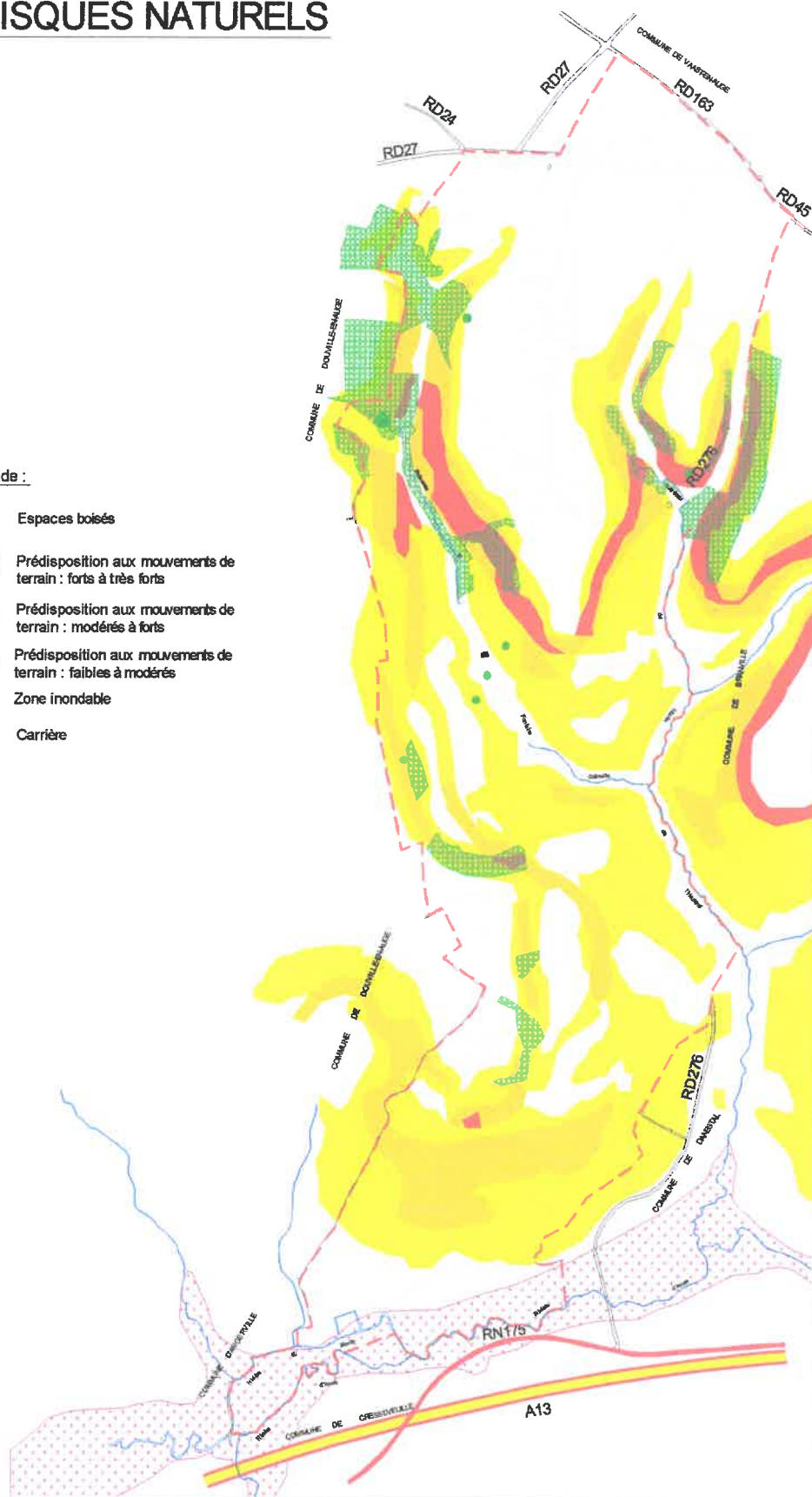
Les aménagements récents ont permis de sécuriser les déplacements dans cette partie du territoire communal.

Les accès aux nouvelles zones constructibles (s'ils sont nécessaires) devront être étudiés avec soin et limités en nombre. Ils devront bénéficier d'une bonne visibilité et d'une bonne lisibilité, donc dans un alignement droit et plat.

RISQUES NATURELS

Légende :

-  Espaces boisés
-  Prédisposition aux mouvements de terrain : forts à très forts
-  Prédisposition aux mouvements de terrain : modérés à forts
-  Prédisposition aux mouvements de terrain : faibles à modérés
-  Zone inondable
-  Carrière



CHAPITRE 3

PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT ET JUSTIFICATION DES CHOIX

3.1 PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES ET DES DISPOSITIONS DIVERSES

A) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine :

- Protection des eaux potables

Des périmètres de protection rapproché et éloigné sont en cours d'établissement autour du captage d'Heuland.

Ces périmètres n'ont à ce jour qu'un caractère informatif.

- Patrimoine culturel

Deux édifices sont protégés au titre des monuments historiques :

- Croix du cimetière : inscription à l'inventaire du 1^{er} mai 1933
- Croix du chemin dite « Croix Rollon » : inscription à l'inventaire du 17 mai 1933



Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :

- Energie

- La commune est traversée en sa partie Sud par la ligne EDF HTB Dives – La Vallée, 2 X 90 KV
- Elle est traversée au Nord par 3 canalisations de gaz :
 - o Gonneville sur Honfleur – Periers en Auge (Ø 400 et Ø 200)
 - o Douville en Auge – Gonneville sur Mer (Ø 100)
- Elle est également traversée en sa partie Nord par le pipeline d'hydrocarbure TRAPIL Port Jérôme – Caen, ainsi que par un faisceau de fibres optiques.

B) LES DISPOSITIONS DIVERSES :

- **Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :**

L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation, sauf étude spécifique.

Cette disposition s'applique à la RD 27 et à la RD 45 selon le tracé modifié depuis la création du nouveau carrefour.

- **Bruit :**

La commune est concernée par les dispositions relatives au niveau sonore des infrastructures terrestres en son extrémité sud :

- Ces dispositions ne concernent que la limite Sud de la commune.



3.2 PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

A) LES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

La commune de Heuland ne possède aucun document d'urbanisme à ce jour. La commune est donc soumise à la règle dite de l'urbanisation limitée (article L111-1-2 du code de l'urbanisme)

La commune est située à l'intérieur du SCOT Nord Pays d'Auge qui est en phase d'élaboration de son document gérant le territoire.

B) LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les motivations de l'élaboration de la carte communale

Le contexte de la région ayant évolué notamment en matière de pression foncière a amené la commune à définir de nouvelles perspectives d'aménagement. Le but est de mener à bien le développement modéré de la commune en identifiant des zones constructibles pertinentes, afin d'accueillir de nouveaux habitants de manière limitée sans mettre en péril l'équilibre actuel.

Les objectifs de développement et d'aménagement

Pour l'élaboration de cette carte communale, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- Prendre en compte la pression foncière existante.
- Intégrer les différentes contraintes techniques, urbanistiques, et physiques du territoire.
- Organiser son développement urbain pour les 5 à 10 ans à venir

La Commune affiche clairement ses intentions d'un développement limité à 10 à 15 nouveaux logements à l'échéance de la prochaine décennie. Face à une pression financière de plus en plus forte, il est nécessaire de réguler les possibilités de construction.

L'analyse des contraintes physiques du territoire, des risques naturels, de la qualité paysagère et environnementale, de la desserte par la voirie conduit à localiser les possibilités de nouvelles constructions uniquement au Nord de la Commune.

Le développement de ces nouvelles constructions dans les 2 espaces identifiés sur la carte localisant les secteurs constructibles devra se réaliser par étapes afin de ne pas compromettre l'objectif d'une évolution modérée et régulière.

3.3 JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET DES CAPACITES D'ACCUEIL

La création, à terme de 10 à 15 logements générera une évolution de population de 30 à 40 habitants sur une dizaine d'années ce qui est compatible avec la structure actuelle de la population.

Les 2 espaces constructibles identifiés permettent de répondre à cet objectif.

L'espace situé en limite Ouest générera une habitation complémentaire ; le solde se situera dans le triangle marqué par les RD 27 et 45.

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES

Le territoire communal n'est pas concerné par des projets de développement économique, en conséquence aucun espace n'est identifié.

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES RESEAUX ET DES INFRASTRUCTURES

Les sites sont desservis par les infrastructures nécessaires et sont facilement accessibles depuis les axes routiers. Aux abords des RD 27 et 45 la zone constructible sera limitée à 75 mètres de l'axe de ces routes pour répondre aux objectifs de l'article L 111-1-4.

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES RISQUES NATURELS

Les sites retenus ne présentent pas de sensibilités particulières aux risques naturels évoqués dans ce document.

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DE LA LOCALISATION

La localisation des espaces constructibles a été déterminée de façon à se situer :

- hors des secteurs présentant des risques de mouvement de terrain,
- hors des périmètres de ZNIEFF,
- hors des périmètres de protection de captage d'eau potable,
- hors de la bande d'application de l'article L 111.1.4 le long de la RD45 prolongée (RD163),
- aux abords d'un secteur bâti existant et de la mairie.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

4.1 EVALUATION DE L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évolution modérée et strictement localisée des possibilités de construction aura un impact limité sur l'environnement communal. En effet, il ne portera pas d'atteinte aux paysages et ne générera pas de nuisances relatives aux circulations notamment en étant directement accessible par les réseaux routiers structurant. Il ne constitue aucun mitage complémentaire et répond aux objectifs d'utilisation économe de l'espace.

4.2 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET SA PRESERVATION

Les secteurs constructibles ont été délimités de façon à préserver les espaces naturels existants sur l'ensemble de la commune notamment en ce qui concerne :

- La préservation des espaces boisés.
- La préservation de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).
- La préservation du paysage.
- La prise en compte des protections diverses.
- La prise en compte des risques naturels.

En effet, les limites des secteurs constructibles ont été déterminées au regard de l'urbanisation et des réseaux existants, des accès mais aussi en tenant compte de l'organisation géographique du site.

4.3 MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

L'une des incidences importantes sur l'environnement est celle qui résulte de la construction.

La carte communale ne peut pas édicter de règles d'urbanisme propre au territoire communal car seul le Règlement National d'Urbanisme peut être appliqué. L'ensemble des règles qui sont édictées ci-dessous ne sont donc pas opposables et ces recommandations ne pourront être exigées que dans la mesure où un motif suffisant est trouvé au travers des articles du Règlement National d'Urbanisme. (Dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du R N U et notamment des articles R111-1 à R111-21).

D'une manière générale, les préceptes de base sont les suivants :

- L'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité
- Elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine
- Elle doit respecter les principes d'intégration au site

CONSIDERATIONS GENERALES

- Conserver le caractère et la typologie du bâti d'origine
- Respecter la nature et la couleur des matériaux existants
- Soumettre tous les projets de travaux à l'Architecte des Bâtiments de France.

Plantations :

- Préserver les plantations existantes faisant partie du patrimoine local (notamment le long des voies)
- Interdire l'introduction d'espaces exotiques
- Respecter la charte paysagère du Pays d'Auge.

POUR LES BATIMENTS EXISTANTS :**Architecture :**

- Conserver la volumétrie et l'aspect général s'ils sont conformes au caractère local
- Respecter les dimensions réduites des percements
- Respecter les façades et l'équilibre des ouvertures
- Enduits ou rejointoiements mis en œuvre de manière traditionnelle
- Respecter la mise en œuvre traditionnelle
- A l'exclusion des ruines, les bâtiments pourront faire l'objet de réfection ou de réhabilitation à condition de respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme et l'article L145-3

POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**Implantation :**

(Articles R111-3-1, R111-5, R111-16, R111-18, R111-19, R111-20, R111-24)

- Exclure les mouvements de terre trop importants
- Limiter la grande profusion des voies d'accès et leur largeur souvent trop importante
- Ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain.

Volume :

(Article R111-21)

- De forme simple, sans décrochements inutiles
- Epousant au mieux la pente du terrain
- Réduire les mouvements de terrain

Hauteur :

(R111-20 ; R111-21, R111-22)

- Harmoniser au mieux avec les constructions existantes

Ouvertures :

(R111-20, R111-21, R111-22)

- Surface largement inférieure à celle des pleins
- De dimension plus haute que large
- Les volets seront pleins

Annexes :

(R111-20, R111-21, R111-22)

- A intégrer si possible au volume de la construction principale ou à regrouper en un bâtiment annexe de même aspect que la construction principale

Clôtures :

(R111-20, R111-21, R111-22)

- Maintenir les haies existantes en façade sur rue
- Les clôtures seront discrètes et constituées par un muret, un grillage, éventuellement à l'arrière d'une haie
- Eviter tous matériaux étrangers à la pratique locale
- Mur en matériaux nobles

Toitures :

(Article R111-21)

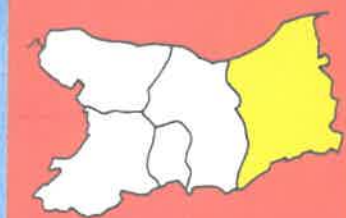
- Les matériaux de couverture devront être d'un même ton sur l'ensemble de la propriété
- Les éléments principaux de toiture seront à deux pans
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés à l'exception des matériaux ondulés, des bacs-aciers, des bardeaux d'asphalte, des matériaux en fibrociment pour les habitations et les bâtiments accolés.
- Les toits terrasse devront être justifiés par le projet architectural
- Les toits à la Mansard sont autorisés.

Enduits et couleurs :

(Article R111-21)

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton) devront l'être par un enduit ou d'un parement. Les couleurs vives sont interdites.
- Respecter l'esprit des matériaux environnants.

Par ailleurs le document produit par le CAUE « Restaurer ou construire en Pays d'Auge » et reproduit ci-après constitue un support permettant une meilleure intégration des projets.



Restaurer ou construire en Pays d'Auge

2

Paysage et architecture
du Pays d'Auge

4

Restaurer une
maison ancienne

5

Construire du neuf
inspiré de l'ancien

6

Intérêt et diversité
des idées neuves

C.A.U.E.

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Paysages et architecture du Pays d'Auge

Le Pays d'Auge se rattache au bocage bien que localement, certains paysages du nord soient plus ouverts. Limité à l'ouest par la plaine de Caen et au nord par le littoral, ses limites est et sud sont moins nettes et s'ouvrent sur le Lieuvin, les Pays d'Ouche et d'Argentan. Le bocage est formé de parcelles orientées parallèlement ou perpendiculairement aux pentes. Les constructions ont une implantation similaire et elles se mêlent à la structure végétale que forment les haies et les clos plantés de pommiers.

Une architecture qui tient compte du milieu

Sols argileux, pentus et peu stables, forte pluviométrie, telles sont schématiquement résumées les caractéristiques physiques auxquelles l'architecture traditionnelle augeronne doit répondre : maisons aux structures légères (pans de bois) qui s'adaptent facilement aux contraintes du terrain, toits pentus en raison des pluies fréquentes, le tout dans un environnement de haies qui retiennent des sols trop mouvants et limitent les effets du vent. La rareté locale de matériaux tels que les calcaires de construction a poussé les augerons à rechercher d'autres matières premières qui font l'originalité de son architecture : torchis, bois, brique...

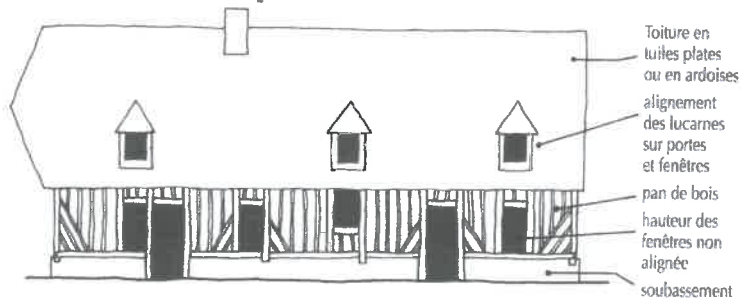
Trois catégories d'habitations :

Malgré cette diversité de matériaux, les maisons du Pays d'Auge se regroupent en trois catégories :

- les habitations des bourgs comportant souvent un rez-de-chaussée utilisé en commerce ou en atelier,
- les habitations à étage à ordonnancement classique, dont l'origine remonte aux fermes manoirs,
- les maisons rurales, basses, souvent présentées comme les maisons des journaliers.

Par leurs dimensions, leur structure (rez-de-chaussée avec un comble aménagé) et leur volumétrie simple, ce sont ces dernières qui ressemblent le plus aux maisons individuelles construites de nos jours ; c'est donc cette forme typique de maison du Pays d'Auge qui sera présentée dans ce document.

Les caractéristiques traditionnelles



1

La maison du Pays d'Auge se caractérise par une importante charpente couverte à l'origine par un toit de chaume. Elle possède des fondations peu profondes et un soubassement de 0,70 à 0,90 m en silex, calcaire ou grès. Parfois, la brique s'y ajoute jusqu'au premier étage. Pour protéger les colombages exposés aux intempéries, les bois ou même les murs entiers sont recouverts d'essentes de bois, d'ardoises ou de tuileaux de terre cuite suivant les localités. Elles sont taillées en dents de scie ou en écailles de poisson et combinées en motifs (rosaces, trèfles, losanges). En général, ni le torchis, ni les potelets ne sont crépis.

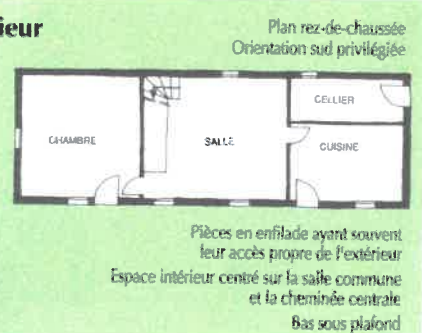


2

Volumétrie et espace intérieur

Les constructions augeronnes se conforment pratiquement toutes à des caractéristiques de volume identiques :

- plans rectangulaires, habitations allongées et très étroites (4,50 m à 5,50 m de largeur) et ne dépassant jamais un étage,
- volume du toit toujours très important par rapport au reste de la construction, permettant souvent la création de lucarnes plus hautes que larges.



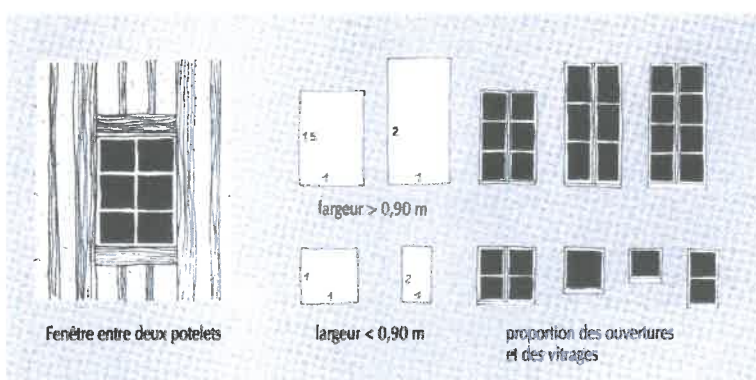
3

Les murs et les ouvertures

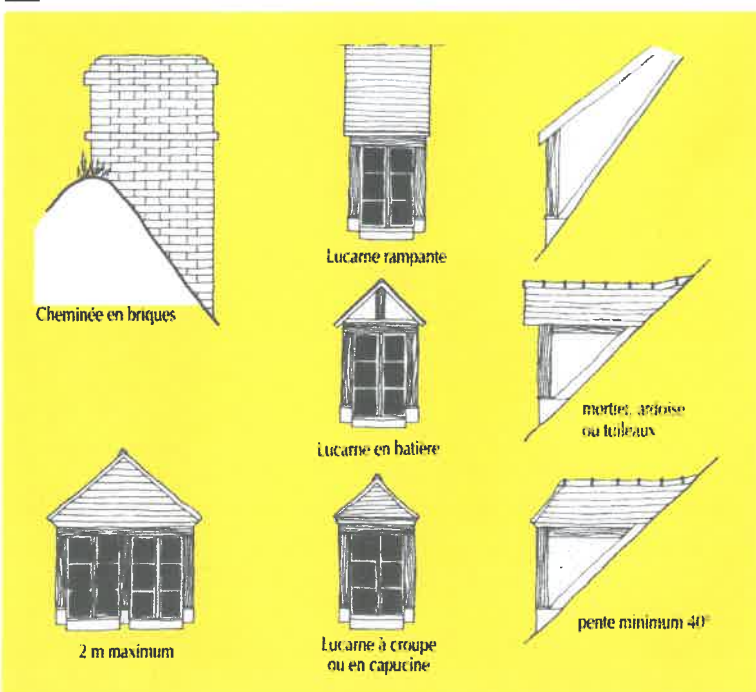
Les espaces creux entre les pans de bois sont remplis de différentes manières :

- le matériau de remplissage le plus répandu entre les colombages est le torchis (mélange de terre et de paille),
- l'autre matériau traditionnel est le tuileau monté au mortier de chaux grasse, en épi ou en arête de poisson.

Les ouvertures, peu nombreuses à l'origine, sont disposées de façon irrégulière selon des critères d'exposition et d'éclairage, et non de symétrie. Elles sont aisément pratiquées dans le pan de bois : il suffit de supprimer un, deux... potelets, selon la largeur désirée (voir ci-dessous les proportions des baies et vitrages des menuiseries anciennes).



4 Ouvertures



5 Lucarnes et cheminées

La couverture

Le chaume a presque disparu. Aujourd'hui, la tuile prédomine dans le sud, provenant des centres potiers du Pays d'Auge. C'est une tuile plate dont la forme la plus ancienne est la tuile "écaille". Dans le nord, au contraire, c'est l'ardoise qui est la plus utilisée.



6 Carte des matériaux de couverture

Les lucarnes et les cheminées

Les lucarnes sont plus hautes que larges, ou carrées. Elles sont généralement à trois pans (à la capucine) et leurs jouées sont tapissées de tuileaux pour les protéger des intempéries.

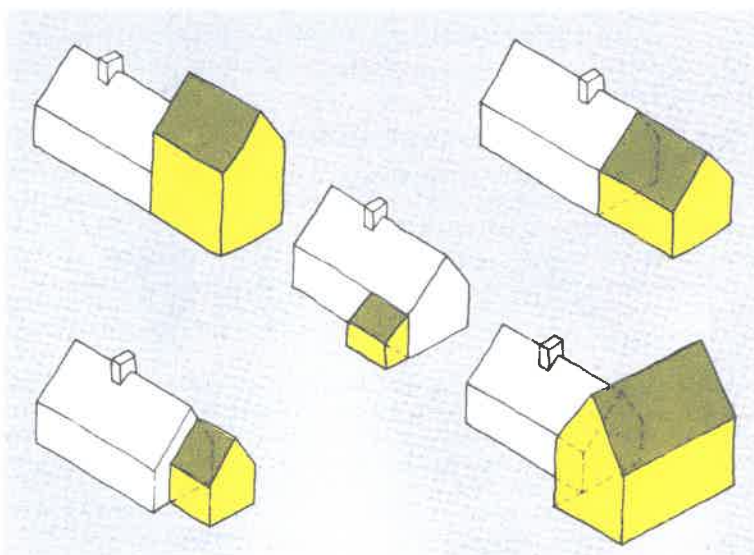
Les cheminées sont constituées de briques, souvent mélangées à la pierre de marnes d'extraction locale.

Restaurer une maison ancienne

Vous voulez agrandir votre maison...

Alors que les manoirs et les maisons à étage et à ordonnancement classique peuvent être aménagés ou agrandis en respectant des règles simples (notamment pour la volumétrie et les ouvertures d'origine), les maisons de journaliers sont très difficiles à aménager. En effet, compte tenu de leur étroitesse (souvent 4,50 m), il est plus pratique de les agrandir. Il faut cependant éviter de doubler la largeur de façade du plus grand côté, car alors la construction perd tout son caractère pour un gain d'habitabilité très restreint.

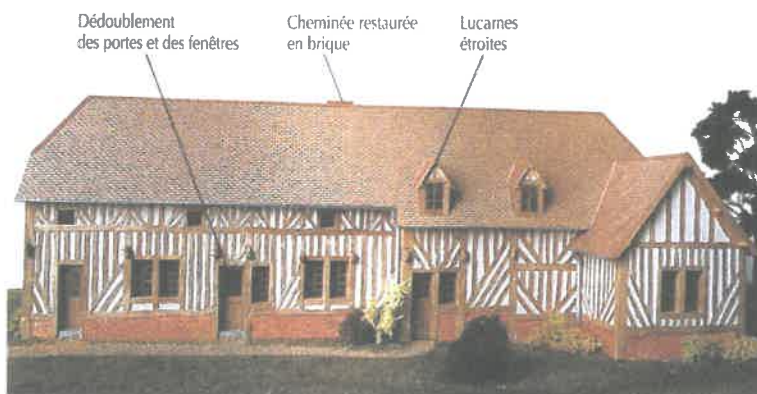
Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison en offrant des possibilités d'usage plus étendues pour un coût à peine plus élevé (croquis 7). L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf pour une extension sous forme de véranda.



7 Exemples d'extension

Comment ajouter des lucarnes ?

Il est souhaitable de s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat (voir page 3). Evitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes ou " vélux " que des lucarnes qui modifieraient le volume de la toiture.



8

Créer des ouvertures supplémentaires

Pour la restauration comme pour la création, il faut conserver les proportions des ouvertures anciennes (voir page 3). Pour assurer un bon éclaircissement et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes-fenêtres de un mètre de large plutôt qu'une seule fenêtre de deux mètres. Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de réaliser des travaux de maçonnerie pour y insérer des menuiseries standard.

Conseils pratiques

Avant d'engager des travaux, il est essentiel de vérifier la solidité de la structure du bâtiment, en particulier dans le cas de la maison à pans de bois où l'humidité et les attaques d'insecte peuvent avoir produit des effets désastreux. Evitez de modifier la structure en supprimant des poteaux ou des éléments de charpente. En règle générale, les matériaux à utiliser doivent être identiques à l'existant. Choisissez des enduits de tonalité ocre et n'hésitez pas à restaurer vos souches de cheminée avec de la brique.

En matière de restauration...

Pour obtenir un résultat de qualité, nous vous conseillons de suivre trois règles essentielles :

- unité de volumes (même pente, mêmes proportions dans les ouvertures),
- unité de matériaux,
- unité de couleurs.

Construire du neuf inspiré de l'ancien...

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements de plans d'occupation des sols ou de lotissements ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France s'en inspirent.

L'implantation des constructions sur les parcelles

Pour bénéficier au maximum d'une parcelle de terrain, localiser votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.

Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.

Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou un talus. Le niveau de rez-de-chaussée ne devrait pas être à plus de 60 centimètres du sol naturel.

Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de construire fasse apparaître clairement les points de niveaux et les aménagements extérieurs (mouvements des terres, murs de soutènement, terrasses, descente de garage). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous connaîtrez ainsi les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.

Les caractéristiques des constructions

- Compte tenu de l'étroitesse des habitations, l'organisation des plans est délicate. Le relèvement des murs goutteux (murs du long pan de la construction, les autres murs étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable (croquis 10).

- Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées. Ainsi pour le Pays d'Auge, la largeur des constructions est souvent imposée à sept mètres dans les règlements. Le croquis 11 présente les rapports souhaitables entre la largeur et la longueur d'une maison.

- Les modes d'extension obéissent aux mêmes règles que dans l'habitat traditionnel. Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent de la procédure de l'autorisation préalable. Si leurs dimensions dépassent 20 m², elles relèvent du permis de construire.

- Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique, pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent aussi une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des matériaux traditionnels.

Si vos finances vous le permettent sachez que l'emploi de la brique, du bois, de l'ardoise et de la tuile (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés d'habitude pour les constructions neuves.

Les détails qui personnalisent

Ne compliquez pas les volumes inutilement.

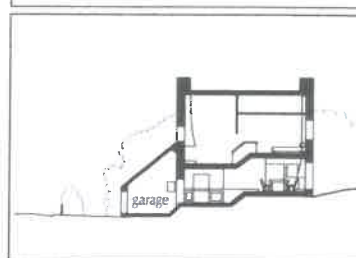
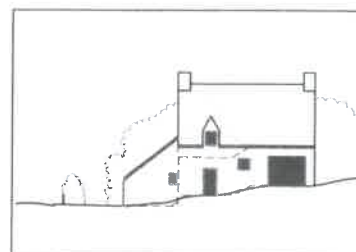
Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.

- Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle (croquis 1).

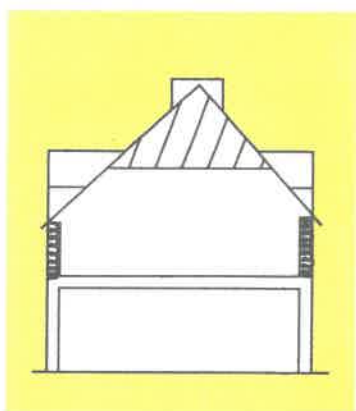
- Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.

- Les couleurs des fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas du même ton.

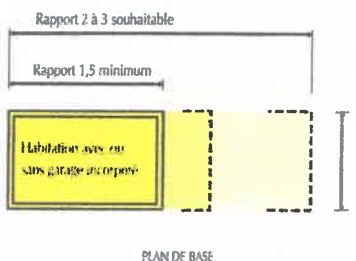
- Evitez les "ailes de geai". Si, en cas de copie de bâtiment ancien vous souhaitez vraiment cette forme de croupe normande, sachez qu'il n'en faut pas plus d'une par bâtiment.



9 Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue



10 Le relèvement des murs goutteux (dératèlement) permet une meilleure utilisation du volume



PLAN DE BASE

11 Proportions des maisons

Intérêt et diversité des idées nouvelles

Les architectes régionaux ont réussi à créer une architecture de maisons individuelles de grande qualité. La diversité des réalisations, l'originalité et la qualité de conception des façades comme des intérieurs montrent que ces maisons dites modernes n'ont rien à envier à leurs aînées.

Et il est intéressant de noter que ces maisons, pour des prestations identiques (matériaux, surfaces, fiabilité technique) sont très compétitives sur le marché.

Voici quelques exemples de maisons neuves de qualité ou d'intervention sur du bâti ancien pour des extensions.

Souvenez-vous que la qualité de conception et de réalisation peut aller de pair avec des coûts parfaitement maîtrisés.

Pour faire réaliser votre maison par un architecte, consultez la liste des architectes et des exemples de réalisations à l'Ordre des Architectes.

Il existe aussi des "architectes-bâisseurs" qui proposent des interventions se situant entre les prestations fournies par un architecte et celles proposées par les constructeurs de maisons individuelles.

Les démarches pour l'obtention du permis de construire :

- Renseignements et dépôt du permis de construire : à votre mairie.

- Adresses utiles :

D.D.E., boulevard Général Vanier, 14035 CAEN Cedex, Tél. 02 31 43 15 00 ou dans les subdivisions territoriales.

S.D.A., Architectes des Bâtiments de France, 25 rue Saint Ouen 14000 CAEN, Tél. 02 31 73 04 04 (lorsque votre terrain est dans un site ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques).

C.A.U.E., 28 rue Jean Eudes 14000 CAEN

Tél. 02 31 15 59 60. Fax 02 31 15 59 65 (Conseils gratuits dans des permanences situées dans trente mairies du département ou à domicile).

ORDRE DES ARCHITECTES, 34 rue Arcisse de Caumont, 14000 CAEN, Tél. 02 31 85 37 29 (Pour avoir la liste des architectes inscrits au tableau de l'Ordre et la liste des architectes bâisseurs).



12 Restauration à Honfleur - architecte HEMON



13 Maison neuve à Villers-sur-Mer - architecte NOUVELET



14 Extension à Gonneville-sur-Honfleur - architecte BERGE